Kuah Chiew Ann v Pendaftar Hakmilik Tanah Wilayah Persekutuan

MAHKAMAH TINGGI (KUALA LUMPUR) — SAMAN PEMULA NO S7-21-146 TAHUN 1999
MOHD HISHAMUDIN H
3 MAC 2000

Undang-Undang Tanah — *Ketakbolehsangkalan hakmilik dan kepentingan — Pembetulan kesilapan — Kesilapan dalam pendaftaran berpunca dari kesilapan menaip nombor kad pengenalan dalam borang pindahmilik — Sama ada permohonan untuk membetulkan kesilapan harus dibuat kepada pendaftar hakmilik ataupun kepada mahkamah — Kanun Tanah Negara 1965 ss 380(1), 418 & 419*

Plaintif ialah pemilik berdaftar tanah Geran Pajakan Negeri No 17835, Lot 34748 Mukim Petaling, Daerah Kuala Lumpur. Plaintif mendakwa bahawa suatu kesilapan telah berlaku dalam pendaftaran nombor kad pengenalannya yang berpunca dari kesilapan penaipan borang pindahmilik tanah. Pada mulanya, plaintif telah merujuk perkara ini kepada Pendaftar Hakmilik, Wilayah Persekutuan tetapi telah dinasihatkan supaya merujuk kepada mahkamah. Dengan itu, plaintif telah memfailkan saman pemula ini untuk mendapatkan perintah mahkamah untuk mengarahkan defendan, Pendaftar Hakmilik, Wilayah Persekutuan, untuk meminda nombor kad pengenalannya yang tercatat dalam dokumen hakmilik pendaftaran (register document of title) dan dokumen hakmilik keluaran (issue document of title) tanah tersebut. Pihak defendan telah memaklumkan kepada mahkamah bahawa mereka tidak membantah permohonan plaintif.

Diputuskan, menolak permohonan plaintif:

(1) Mahkamah tidak mempunyai kuasa untuk membuat arahan yang dipohonkan kerana di bawah s 380 Kanun Tanah Negara 1965 ('KTN'), pihak yang diberi kuasa untuk membuat pembetulan kepada dokumen hakmilik ialah pendaftar hakmilik dan bukannya mahkamah. Oleh itu, seseorang yang berkepentingan dan ingin mendapatkan pembetulan mestilah merujuk kepada pendaftar hakmilik. Mahkamah hanya boleh bertindak di mana perkara itu dibawa ke mahkamah di bawah s 418 atau s 419 KTN (lihat ms 130D, 132B–C).

(2) Di bawah s 380(1)(b) KTN, pendaftar hakmilik mempunyai kuasa untuk membuat pembetulan di mana kesilapan dibuat oleh pihak yang lain (lihat ms 132H); *Mohammad bin Buyong v Pemungut Hasil Tanah Gombak & Ors* [1982] 2 MLJ 53 diikut. Tambahan, peruntukan-peruntukan di bawah s 380(1)(a), atau (b), atau (c) tidaklah terhad kepada kesilapan yang dilakukan oleh pejabat pendafar sahaja tetapi juga meliputi kesilapan yang dilakukan oleh pejabat pendaftar yang berpunca dari kesilapan pihak lain (lihat ms 133D–E).

(3) Apa yang plaintif harus buat, menurut s 380 KTN ialah untuk membuat suatu permohonan yang disokong dengan suatu akuan berkanun dengan melampirkan dokumen-dokumen diakuisah yang berkaitan (lihat ms 130E). Sekiranya pendaftar hakmilik menolak permohonan tersebut, pemohon bolehlah merujuk ke Mahkamah Tinggi dengan membuat rayuan di bawah peruntukan s 418 KTN (lihat ms 131G). Sebaliknya, jika pendaftar hakmilik, setelah mempertimbangkan permohonan tersebut, berpuas hati bahawa suatu kesilapan memang telah berlaku pada dokumen hakmilik berkenaan tetapi, atas sebab yang munasabah, berasa sukar untuk memutuskan sama ada untuk menolak atau menyetujui permohonan untuk pembetulan itu, pendaftar hakmilik adalah berkewajipan untuk merujuk perkara itu ke mahkamah di bawah s 419 KTN (lihat ms 131H–132A).

[English summary

The plaintiff was the registered proprietor of State Lease Grant No 17835, Lot 34748 Mukim Petaling, District of Kuala Lumpur. The plaintiff alleged that there had been an error in the registration of his identity card number which resulted from a typing error in the transfer form to the land. Initially, the plaintiff had referred the matter to the Registrar of Titles, Wilayah Persekutuan but was advised to move the court. Therefore, the plaintif filed this originating summons for a court order directing the defendant, Registrar of Titles, Wilayah Persekutuan, to amend his identity card number which was written in the register document of title and the issue document of title to the land. The defendant had informed the court that it did not oppose the plaintiff's application.

Held, dismissing the plaintiff's application:

(1) The court does not possess the power to make the order as prayed for because under s 380 of the National Land Code 1965 ('the NLC'), the party authorized to amend the document of title is the registered proprietor and not the court. Therefore, an interested party who wishes to have the amendments must defer to the registered proprietor. The court can only act where the matter has been brought to court under s 418 or s 419 of the NLC (see pp 130D, 132B–C).

(2) Under s 380(1)(b) of the NLC, the registrar of titles was empowered to make the correction where an error had been committed by another party (see p 132H); *Mohammad bin Buyong v Penungut Hasil Tanah Gombak & Ors* [1982] 2 MLJ 53 followed. In addition, the provisions under s 380(1)(a), or (b), or (c) were not restricted to errors committed by the registry office alone but also covered errors made by the registrar's office which resulted from someone else's mistake (see p 133D–E).

(3) What the plaintiff should have done, according to s 380 of the NLC was to make an application supported by a statutory admission by attaching relevant documents that have been certified true (see p 130E). In the event the registrar of title dismissed such an application, the applicant may refer to the High Court by lodging an appeal under the provision of s 418 of the NLC (see p 131G). On the other hand, if having considered the application the registrar was satisfied that a mistake had been made in the document of title in question but, based on reasonable grounds, found it difficult to decide whether to dismiss or approve the application for correction, the registrar of titles would be under a duty to refer the matter to court under s 419 of the NLC (see pp 131H–132A).]

Nota-nota

Bagi satu kes mengenai pembetualn kesilapan, lihat 8 *Mallal's Digest* (4th Ed, 1999 Reissue) perenggan 2129.

Bagi satu kes mengenai fungsi pendaftar hakmilik, lihat 8 *Mallal's Digest* (4th Ed, 1999 Reissue) perenggan 2560.

Kes-kes yand dirujuk

Island & Peninsular Development Bhd & Anor v Legal Adviser, Kedah & Ors [1973] 2 MLJ 71 (dirujuk)

Mohammad bin Buyong v Pemungut Hasil Tanah Gombak & Ors [1982] 2 MLJ 53 (diikut)

Undang-undang yang dirujuk

Kanun Tanah Negara 1965 ss 380(1)(a), (b), (c), (2), (3), (4), 418, 419

SL Tan (*SL Tan & Associates*) bagi pihak plaintif.

Narimah (Peguam Kanan Persekutuan) bagi pihak defendan.

Cur Adv Vult

Mohd Hishamudin H: Saman pemula ini merupakan suatu permohonan oleh plaintif untuk mendapatkan perintah mahkamah untuk mengarahkan defendan, Pendaftar Hakmilik, Wilayah Perseketuan, supaya meminda nombor kad pengenalannya yang tercatat dalam dokumen hakmilik pendaftaran (register document of title) dan dokumen hakmilik keluaran (issue document of title) berkaitan dengan Geran Pajakan Negeri No 17835, Lot 34748 Mukim Petaling, Daerah Kuala Lumpur, Wilayah Perseketuan, Kuala Lumpur.

Plaintif mendakwa bahawa geran pajakan berkenaan didaftarkan atas namanya tetapi mengandungi nombor kad pengenalan seperti berikut:

Kuah Chiew Ann, No K/P 700305–10–5031

Plaintif mendakwa bahawa satu kesilapan telah berlaku. Plaintif mendakwa bahawa nombor kad pengenalannya yang sebenarnya ialah '700305–10–6031'. Dalam ertikata yang lain, kesilapan terdapat hanya pada angka '5' yang terdapat dalam nombor terakhir '5031': angka yang sebenarnya, mengikut plaintif, ialah angka '6' supaya nombor terakhir itu dibaca '6031'.

Plaintif mendakwa bahawa kesilapan ini berpunca dari 'kesilapan penaipan di atas borang pindahmilik tanah'. Pihak yang menyediakan borang itu, yang sepatutnya mencatitkan nombor kad pengenalan plaintif sebagai '700305–10–6031', telah melakukan kesilapan dengan mencatatkan nombor kad pengenalan plaintif sebagai '700305–10–5031'.

Mengikut peguam plaintif, En SL Tan, plaintif pada mulanya telah merujuk perkara ini kepada Pendaftar Hakmilik, Wilayah Perseketuan tetapi telah dinasihatkan supaya merujuk ke mahkamah.

Puan Narimah, Peguam Kanan Perseketuan, memaklumkan kepada mahkamah bahawa Pendaftar Hakmilik, Wilayah Perseketuan, tidak membantah permohonan plaintif.

Saya telah menolak permohonan ini. Saya berpendapat bahawa mahkamah tidak mempunyai kuasa untuk membuat arahan yang dipohonkan itu, walaupun pendaftar hakmilik tidak membantah permohonan plaintif.

Pada pandangan saya, dalam hal-keadaan seperti ini, tindakan yang sepatutnya diambil oleh plaintif ialah untuk merujuk kepada Pendaftar Hakmilik, Wilayah Perseketuan, di bawah peruntukan s 380 Kanun Tanah Negara 1965 ('KTN').

Permohonan hendaklah disokong dengan suatu akuan berkanun dan dengan melampirkan dokumen-dokumen yang diakuisah yang berkaitan.

Seksyen 380 KTN memperuntukkan seperti berikut:

> Correction of errors in documents of title, etc
>
> (1) Where the Registrar is satisfied —
>
> (a) that any document of title has been registered or issued in the wrong name, or contains any mis-description of land or boundaries, or other error or omission, or
>
> (b) that any memorial or other entry has been made in error on any document of title or other instrument relating to land, or
>
> (c) that any memorial or other entry made on any such document of title or instrument itself contains any error or omission,
>
> he may, subject to sub-ss (2) and (3), make such correction on the document or interest in question as may be appropriate in the circumstances of the case.
>
> (2) The State Director may if he thinks fit direct that, in such cases or class or classes of case as may be specified in the direction, the powers conferred by sub-s (1) shall not be exercisable in respect of land held under Land Office title, or the corresponding form of qualified title except with his prior approval.

A (3) The said powers shall not without his prior approval be exercised so as to affect any plan prepared by or on behalf of the Director of Survey, except in cases where he had taken action under s 396A.

(4) The Registrar shall maintain for the purposes of this section a book, to be called the 'Correction Notebook', in which he shall record details of all corrections made by him thereunder.

B Dalam akuan berkanunnya pemohon hendaklah dengan secara jelas dan terperinci menerangkan:

(a) apakah kepentingannya berkaitan dengan dokumen yang berkenaan;

(b) apakah kesilapan yang dimaksudkan;

C (c) bagaimana kesilapan itu boleh berlaku; dan

(d) apakah pembetulan yang dicadangkan.

Akuan berkanun itu hendaklah melampirkan salinan akuan sah dokumen-dokumen yang relevan.

D Pendaftar hakmilik hendaklah mempertimbangkan dengan adil setiap permohonan itu. Pendaftar hakmilik tidak boleh enggan untuk mempertimbangkan sesuatu permohonan itu. Pendaftar hakmilik tidak boleh mengarah atau menasihatkan pemohon untuk merujuk parkara itu ke mahkamah. Dalam menjalankan kewajipannya untuk mempertimbangkan sesuatu permohonan itu, pendaftar hakmilik boleh, jika ia fikirkan perlu, E menghendaki pemohon hadir di hadapannya untuk memberi apa-apa penjelasan lanjut yang diperlukan dan/atau untuk pemohon mengemukakan salinan asal dokumen-dokumen yang relevan.

Sekiranya pendaftar hakmilik, setelah mempertimbangkan sesuatu permohonan itu, berpendapat bahawa permohonan itu tidak ada merit dan F patut ditolak (misalnya ianya berpendapat bahawa tidak ada apa-apa kesilapan yang telah berlaku, ataupun ianya berpendapat bahawa suatu kesilapan telah berlaku tetapi kesilapan itu bukanlah jenis yang dimaksudkan oleh s 380) ianya harus menolak permohonan itu. Jika pendaftar hakmilik, setelah mempertimbangkan sesuatu permohonan itu, membuat keputusan untuk menolak permohonan itu, ianya mestilah G memberitahu pemohon dengan sebeberapa yang boleh, secara bertulis, akan keputusannya itu serta sebab-sebab mengapa permohonan itu ditolak.

Seseorang pemohon yang tidak berpuas hati dengan keputusan pendaftar hakmilik yang menolak permohonannya bolehlah merujuk ke Mahkamah Tinggi dengan membuat rayuan di bawah peruntukan s 418 KTN.

H Dalam keadaan di mana pendaftar hakmilik, setelah mempertimbangkan sesuatu permohonan itu, berpuas hati bahawa suatu kesilapan memang telah berlaku pada dokumen hakmilik berkenaan tetapi, oleh sesuatu sebab yang munasabah (misalnya pendaftar hakmilik berpendapat bahawa hal-keadaan perkara itu terlalu rumit, atau mungkin I melibatkan persoalan undang-undang, ataupun ada kemungkinan pembetulan yang dicadangkan itu akan menjejaskan kepentingan pihak yang lain), ia berasa sukar untuk memutuskan sama ada untuk menolak

atau menyetujui permohonan untuk pembetulan itu, pendaftar hakmilik berkewajipan untuk merujuk perkara itu ke mahkamah di bawah s 419 KTN. A

Saya ingin mengulangi di sini bahawa pendaftar hakmilik apabila menerima sesuatu permohonan untuk pembetulan, mestilah bertindak sepertimana dinyatakan di atas. Pendaftar hakmilik tidak boleh enggan untuk melayan permohonan itu. Pendaftar hakmilik juga tidak boleh menasihatkan atau mengarah pemohon untuk merujuk ke mahkamah untuk mendapatkan perintah. B

Di bawah s 380, pihak yang diberi kuasa untuk membuat pembetulan kepada dokumen hakmilik ialah pendaftar hakmilik dan bukannya mahkamah. Oleh itu, seseorang yang berkepentingan dan ingin mendapatkan pembetulan tidak boleh merujuk ke mahkamah. Ianya mestilah merujuk kepada pendaftar hakmilik. Mahkamah hanya boleh bertindak di mana perkara itu di bawa ke mahkamah di bawah s 418 atau s 419 KTN. C

Sekiranya, dalam mempertimbangkan sesuatu permohonan itu, pendaftar hakmilik berpuas hati bahawa suatu kesilapan pada dokumen hakmilik telah berlaku dan ianya juga berpuas hati bahawa pembetulan wajar dibuat, ianya mestilah membuat pembetulan yang perlu dan kemudiannya merekodkan butir-butir pembetulan itu ke dalam sebuah buku yang dipanggil 'Buku nota Pembetulan' ('Correction Notebook') sepertimana diperuntukkan di bawah s 380(4). Pendaftar hakmilik hendaklah juga memastikan supaya arahan atau sekatan yang ditetapkan oleh atau di bawah sub-s (2) dan (3) s 380 dan s 382 dipatuhi. Setelah membuat pembetulan dan mengambil tindakan di bawah sub-s (4) s 380, pendaftar hakmilik hendaklah memaklumkan keputusannya dan tindakan yang telah diambil olehnya kepada pemohon dengan seberapa segera yang boleh. D E F

Dalam mentafsirkan s 380(1), persoalan timbul sama ada pendaftar hakmilik boleh membuat pembetulan kepada dokumen hakmilik di mana kesilapan itu bukanlah disebabkan oleh pendaftar hakmilik atau pegawainya atau kakitangannya tetapi disebabkan oleh kecuaian orang lain, sepertimana telah berlaku dalam kes di hadapan saya. Dalam kes *Island & Peninsular Development Bhd & Anor v Legal Adviser, Kedah & Ors* [1973] 2 MLJ 71, Syed Agil Barakbah H (beliau ketika itu) berpendapat bahawa di bawah s 380(1)(a) pendaftar hakmilik mempunyai kuasa untuk membuat pembetulan hanya dalam keadaan di mana kesilapan itu telah dilakukan oleh beliau atau oleh pegawai atau kakitangan pejabat pendaftaran hakmilik dan pendaftar hakmilik tidak ada kuasa untuk membuat pembetulan dalam keadaan di mana kesilapan itu dibuat oleh pihak lain. G H

Tetapi dalam kes *Mohammad bin Buyong v Pemungut Hasil Tanah Gombak & Ors* [1982] 2 MLJ 53, Hashim Yeop Sani H (beliau ketika itu) berpendapat bahawa di bawah s 380(1)(b) pendaftar hakmilik juga mempunyai kuasa untuk membuat pembetulan di mana kesilapan itu dibuat oleh pihak yang lain. Beliau berkata (di ms 55G–A): I

It is not absolutely clear what sort of corrections can be authorized by s 380.

A In *Island & Peninsular Development Bhd & Anor v Legal Adviser, Kedah* [1973] 2 MLJ 71 the High Court dealt with s 380(1)(a) of the Code and came to the conclusion that it is confined to an error or omission made by the Registry of Land Titles and does not extend to error or omission made by the parties concerned. David Wong [in his book *Tenure and Land Dealings in the Malay States*] admits that s 380 is not clear. But at p 398 of his book he said that the
B 'error' referred to in s 380(1) may occur as a result of administrative or clerical mistake on the part of the Registrar or his staff but the paragraph is wide enough to include other circumstances in which such error may have been brought about.

Section 380(1)(b) provides that where the registrar is satisfied that any memorial or other entry has been made in error on any document of title or
C any instrument relating to land he may make such corrections on the document as may be appropriate To my mind s 380(1)(b) should at least be construed as wide enough to include any entry howsoever wrongly made by the Registry. A fortiori if the entry is a bare entry made by the clerk unsigned and unsealed by the Collector as is in this case There is no reason why the Collector cannot delete such an entry in the register.

D Saya bersetuju dengan pendapat Hashim Yeop Sani H dalam *Mohammad bin Buyong* dan ingin menambah di sini bahawa, pada pandangan saya, sama ada di bawah sub-s (1)(a) atau (1)(b) atau (1)(c), s 380, kesilapan yang dimaksudkan itu tidaklah terhad kepada kesilapan yang dilakukan oleh pejabat pendafar sahaja; peruntukan di bawah sub-s (1)(a), (b) dan (c) ini juga meliputi kesilapan yang dilakukan oleh pejabat pendaftar tetapi
E berpunca dari kesilapan pihak lain. Saya berpegang pada pendapat ini kerana saya perhatikan bahawa tidak terdapat di mana-mana dalam s 380 yang menghadkan kuasa pendaftar hakmilik untuk membuat pembetulan hanya kepada kesilapan yang dilakukan oleh pejabat pendaftar.

Permohonan ditolak

F

Dilaporkan oleh Chin En Tek

G

H

I